

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Occupation sans droit ni titre (IIIe chambre)
2024TALCH03/00022

Audience publique du mardi, trente janvier deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-06442

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 28 juillet 2023,

comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-06442 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 21 novembre 2023 pour plaidoiries. Par avis de fixation du 10 novembre 2023, l'affaire fut refixée au 9 janvier 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 30 janvier 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par une requête déposée le 20 mars 2023 au greffe du tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, la SOCIETE1.) (ci-après « *la SOCIETE1.)SOCIETE1.)*») a cité PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, pour voir:

- constater que le contrat de disposition et d'occupation d'un logement a valablement pris fin le 29 février 2020, sinon voir déclarer résilié le contrat de disposition et d'occupation d'un logement conclu entre parties,
- constater que PERSONNE1.) est occupante sans droit ni titre du logement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} juillet 2022,
- condamner PERSONNE1.) à déguerpir dudit logement avec tous ceux qui l'occupent de son chef endéans les deux semaines à partir de la notification du jugement,
- fixer l'indemnité d'occupation au montant de 870.- euros par mois d'occupation à partir du prononcé du jugement.

Elle a encore demandé à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 600.- euros, voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) n'a pas autrement contesté les demandes et prétentions adverses sauf à solliciter un délai de déguerpissement de six mois en donnant à considérer qu'elle libérerait le logement plus tôt si elle serait en mesure de le faire.

Elle a encore expliqué avoir le statut de réfugié politique au Luxembourg et ne pas trouver un emploi, de sorte qu'il lui serait impossible de trouver un logement et elle a fait valoir qu'elle serait en train d'effectuer les démarches pour rejoindre le reste de sa famille au ADRESSE3.).

Par jugement du 16 juin 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme.

Il a déclaré résilié le contrat de mise à disposition signé entre les parties avec effet au 1^{er} juillet 2022, a dit que PERSONNE1.) occupe sans droit ni titre le logement sis à L-ADRESSE1.) depuis cette même date et l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de trois mois après la notification du jugement.

Le tribunal de première instance a encore autorisé la SOCIETE1.), au besoin, à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a fixé l'indemnité mensuelle d'occupation redue par PERSONNE1.) par mois d'occupation à 870.- euros, charges comprises.

Il a débouté la SOCIETE1.) de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure et en exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) aux frais de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 juillet 2023, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, qui lui a été notifié en date du 20 juin 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement dans un délai de trois mois après la notification du jugement entrepris et demande un nouveau délai de déguerpissement de neuf mois à compter du prononcé du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement entrepris et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

Comme en première instance, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle aurait le statut de réfugié politique, qu'il lui serait impossible de trouver un travail et partant un logement. Elle expose encore qu'elle aurait toujours payé les indemnités à temps et qu'elle effectuerait toutes les démarches pour immigrer au ADRESSE3.) et y rejoindre sa famille.

PERSONNE1.) ne conteste pas que le contrat de mise à disposition qu'elle a conclu avec la SOCIETE1.) a pris fin et qu'elle occupe le logement mis à sa disposition sans droit ni titre.

Elle estime qu'à défaut de protection légale prévue en cas de déguerpissement de personnes physiques de logements mis à disposition à titre d'aide sociale, le juge de première instance aurait dû accorder un délai de déguerpissement de six mois, par analogie à l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, tout en reconnaissant que cette disposition n'est pas applicable en l'espèce.

Dans la mesure où elle continuerait à l'heure actuelle à payer les indemnités mensuelles à la SOCIETE1.), qu'elle rechercherait activement un autre logement, elle demande en instance d'appel à se voir accorder un délai de déguerpissement de neuf mois à compter du prononcé du jugement à venir.

PERSONNE1.) verse deux fardes de pièces pour prouver notamment ses recherches d'un logement et d'un emploi.

2. La SOCIETE1.)

La SOCIETE1.) expose qu'elle est locataire d'un logement sis à L-ADRESSE4.) qu'elle a mis à disposition de PERSONNE1.) suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation signé en date du 23 février 2017 avec effet au 1^{er} mars 2017, dans le cadre de ses mesures d'aides au logement. L'indemnité d'occupation a été fixée à 720.- euros par mois et les charges mensuelles à 150.- euros.

Aux termes du paragraphe 1 de la section A, la durée du contrat de mise à disposition a été limitée à 3 ans.

La SOCIETE1.) soutient encore que suivant courrier recommandé du 29 août 2019 adressé à PERSONNE1.), elle aurait dénoncé le contrat de mise à disposition avec effet au 29 février 2020. En raison de la situation exceptionnelle liée à la COVID-19, la SOCIETE1.) lui aurait accordé le droit de rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020.

Par la suite, sur demande expresse de PERSONNE1.), la SOCIETE1.) lui aurait accordé encore quatre sursis conditionnels, dont le dernier aurait pris fin en date du 30 juin 2022. Par un courrier recommandé du 21 juillet 2022, la Commission d'Attribution des Logements aurait refusé de faire droit au cinquième sursis demandé par PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) fait valoir que malgré tous les délais accordés à PERSONNE1.), cette dernière n'a pas quitté les lieux pour le 1^{er} juillet 2022, de sorte que trois mises en demeure lui ont été adressées, en date du 5 septembre 2022, du 5 décembre 2022 et du 2 janvier 2023.

La SOCIETE1.) estime finalement que PERSONNE1.) savait, où aurait dû savoir, dès la signature du contrat de mise à disposition, que ledit contrat n'était qu'une mesure

temporaire et qu'elle était censée trouver un logement sur le marché privé, de même qu'un emploi.

Elle soulève encore que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce pour prouver ses prétendues démarches en vue d'une immigration au ADRESSE3.) pour y rejoindre sa famille.

La SOCIETE1.) demande donc la confirmation du jugement de première instance et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 600.- euros.

Motifs de la décision

1. Quant au délai de déguerpissement

En l'espèce, suivant contrat de mise à disposition et d'utilisation d'un logement signé en date du 23 février 2017, avec effet au 1^{er} mars 2017, la SOCIETE1.) a mis à disposition de PERSONNE1.) un logement sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'une indemnité d'occupation de 720.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 150.- euros.

Ledit contrat a été conclu pour une durée de trois ans et prévoit l'accompagnement social personnalisé de PERSONNE1.) au long de la durée d'utilisation du logement.

Ledit contrat prévoit encore que « *Il est stipulé expressément que le présent contrat de mise à disposition ne tombe pas sous les effets de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. Dans ce sens, l'usager ne peut évoquer les droits du locataire tels que prévus par cette loi.* »

Il est constant et non contesté en cause que les dispositions protectrices des personnes condamnées à déguerpir de leur logement, telles que prévues par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, ne sont pas applicables en l'espèce.

Il est également constant et non contesté en cause que ledit contrat de mise à disposition a pris fin et que PERSONNE1.) est occupant sans droit ni titre du logement en question depuis le 1^{er} juillet 2022.

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal constate que la SOCIETE1.) a dénoncé le contrat de mise à disposition avec effet au 29 février 2020 et que PERSONNE1.) a pu bénéficier par la suite de quatre sursis conditionnels et exceptionnels jusqu'au 30 juin 2022, notamment en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19. PERSONNE1.) a en plus pu bénéficier d'un délai de déguerpissement supplémentaire depuis le jugement entrepris, grâce à la présente procédure d'appel, d'une durée de plus de six mois.

Dans ces conditions et au vu de tous les éléments soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à PERSONNE1.)

un délai de déguerpissement de trois mois, sauf à dire que ce délai courra à partir de la date de la signification du présent jugement.

2. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut pour la SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il convient partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 16 juin 2023, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** courra à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

